

На правах рукописи

ЗЕЛЕНЕЕВ АНТОН ЮРЬЕВИЧ

**ФОРМИРОВАНИЕ ФИНАНСОВОГО ПОВЕДЕНИЯ ДОМОХОЗЯЙСТВ
НА РЫНКЕ ИПОТЕЧНОГО ЖИЛИЩНОГО КРЕДИТОВАНИЯ**

**Специальности 08.00.01 – Экономическая теория;
08.00.10 – Финансы, денежное обращение и кредит**

**Автореферат
диссертации на соискание ученой степени
кандидата экономических наук**

Казань – 2014

Работа выполнена на кафедре экономики и финансов ФГБОУ ВПО «Марийский государственный университет»

Научный руководитель: **Попов Алексей Николаевич**
доктор экономических наук, доцент
ФГБОУ ВПО «Марийский государственный университет», профессор кафедры экономики и финансов

Официальные оппоненты: **Нугуманова Лилияна Фаритовна**
доктор экономических наук, доцент
ФГБОУ ВПО «Казанский национальный исследовательский технический университет имени А.Н.Туполева - КАИ», профессор кафедры экономического права

Смагин Игорь Иванович
доктор экономических наук, профессор
ФГБОУ ВПО «Тамбовский государственный университет имени Г.Р.Державина», профессор кафедры финансов и банковского дела

Ведущая организация: **ФГБОУ ВПО «Чувашский государственный университет имени И.Н.Ульянова»**

Защита состоится 29 ноября 2014 года в 12.00 часов на заседании диссертационного совета Д 212.081.29 при ФГАОУ ВПО «Казанский (Приволжский) федеральный университет» по адресу: 420008, г.Казань, ул. Кремлевская, 6/20, аудитория 204.

С диссертацией можно ознакомиться в библиотеке и на официальном сайте ФГАОУ ВПО «Казанский (Приволжский) федеральный университет».

Сведения о защите и автореферат диссертации размещены на официальных сайтах ВАК Министерства образования и науки РФ <http://www.vak.ed.gov.ru> и ФГАОУ ВПО «Казанский (Приволжский) федеральный университет» www.kpfu.ru.

Автореферат разослан _____ 2014 года.

Ученый секретарь
диссертационного совета,
доктор экономических наук, доцент



Р.М.Кундакян

I. ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА РАБОТЫ

Актуальность диссертационного исследования. Одним из необходимых условий накопления человеческого капитала, повышения уровня доходов и качества жизни населения, эффективного функционирования системы экономической безопасности граждан и государства, трансформации совокупных расходов в эффективный спрос выступает рациональное управление домохозяйствами личными финансами, что предполагает необходимость формирования финансовой культуры, обеспечивающей всесторонний учет расходов и доходов в рамках финансового планирования в кратко- и долгосрочном периодах, оптимизацию соотношения между потреблением и сбережениями, осуществление обоснованного выбора в отношении финансовых продуктов и услуг. В свою очередь, низкий уровень финансовой грамотности населения не позволяет сформировать эффективную комбинацию финансовых продуктов, инициирует банкротство граждан, препятствует рациональному выбору в ходе планирования пенсионного обеспечения, а также формирует склонность к противоправным деяниям. Обострение потребности в эффективных стереотипах поведения домохозяйств в современной российской экономике обусловлено усложнением финансовой системы под влиянием процессов глобализации, что находит отражение в расширении состава финансовых продуктов и услуг при растущем объеме долговых обязательств потребителей, низкой норме сбережений и неспособности принять рациональное решение относительно использования бюджета. Недостаточный уровень развития финансового консультирования, осуществляемого банками и небанковскими кредитными организациями, обусловлен использованием ими данной услуги для реализации собственных инструментов для инвестиций, а также низким удельным весом среднего класса в российском обществе, обладающего сбережениями, что при наличии агрессивного предложения финансовых продуктов приводит к обострению диспропорций и рисков, а также способствует повышению уровня волатильности рынка, росту напряженности в обществе и углублению социального неравенства. В условиях ухудшения макроэкономической конъюнктуры в российском обществе повышается субъективная оценка уровня финансовой грамотности при ее отсутствии в реальной действительности. Это находит отражение в том, что, несмотря на низкий уровень доверия граждан к институтам и организациям финансового рынка, обусловленный банкротством последних, сохраняется интерес домохозяйств к деятельности компаний, характеризующихся признаками финансовых пирамид.

Для проведения многофакторного анализа инвестиционных целей домохозяйств, включающих приобретение жилья, инвестиции в человеческий капитал с учетом различных финансовых инструментов, динамики макроэкономических индикаторов, а также возможных налоговых и иных льгот, необходимы базовые знания в области личных финансов, составляющие ядро финансовой культуры. В свою очередь, наличие подобных знаний у потребителей повышает их требования к составу и качеству товаров и услуг, что выступает фактором развития конкуренции, создания эффективной институциональной среды финансового рынка и поступательной динамики всех макроэкономических индикаторов.

Признание значимости финансовой культуры домохозяйств для формирования эффективного выбора и реализации стратегических целей общества нашло отражение в Концепции долгосрочного социально-экономического развития Российской Федерации (РФ) на период до 2020 г. и Стратегии развития финансового рынка РФ на период до 2020 г., в которых повышение финансовой грамотности представлено как одно из основных направлений формирования инвестиционного ресурса и важный фактор развития финансового рынка, повышения стабильности финансовой системы и повышения общей конкурентоспособности российской экономики.

Согласно данным Национального агентства финансовых исследований (НАФИ), несмотря на высокий объем предложения на российском финансовом рынке, 46% граждан считают нецелесообразным использование кредитных продуктов. Это находит выражение в низком показателе охвата населения кредитами, который в РФ в 2013 г. составил 26%, тогда как в США – 75%¹, что обусловлено снижением доходов домохозяйств в условиях падения основных макроэкономических индикаторов, а также низким уровнем финансовой грамотности. Указанные проблемы рассматриваются кредитными организациями в качестве дополнительных рисков кредитования, что обуславливает повышение ставок по кредитам и ограничивает число участников программ ипотечного жилищного кредитования. В этих условиях государство наряду с проблемой формирования эффективной среды функционирования кредитных организаций решает задачу развития финансовой культуры населения. Необходимость формирования эффективных стратегий потребительских расходов как фактора развития ипотечного жилищного кредитования с учетом особенностей современной российской экономики определили выбор темы диссертации, ее теоретическую и практическую значимость.

¹ По данным Национального агентства финансовых исследований [Электронный ресурс]. Режим доступа: <http://nacfin.ru/about/>. Проверено на 15.05.2014.

Степень разработанности проблемы. Методологические подходы к исследованию финансового поведения домохозяйств представлены в трудах М.Вебера, Т.Веблена, Г.Зиммеля, В.Зомбарта, К.Маркса, О.Шпенглера и др. Современная трактовка финансовой культуры потребителей основана на фундаментальных положениях экономической науки, сформулированных в трудах Дж.М.Кейнса, К.Поляни, Д.Рикардо, П.А.Сорокина, М.Фридмана, Ф.Хайека, Й.Шумпетера и др.

Существенный вклад в трактовку содержания финансовой культуры и форм ее проявления сделан представителями теории социального действия (Т.Парсонс), социальных изменений и социального поля (П.Штомпки), коммуникативного действия (Ю.Хабермас), рационального выбора (Дж.Коулман), сетевого подхода (М.Гранноветер, Х.Уайт и др.). При анализе стратегий финансового поведения используются методы экономико-математического моделирования (А.Алчиан, Р.Батталио, Г.Беккер, А.Дитон, Дж.Кокс, Дж.Мюэльбауэр, Р.Сиппел, М.Талер, Р.Холл и др.), а также методы смежных отраслей науки – психологии и социологии (Я.Корнаи, Д.Канеман, М.Лавои, Г.Фоксол, Р.Х.Франк, Дж.Ходжсон, Р.Швери, Дж.Энджел и др.).

Анализ стратегий потребительских расходов и инвестиционного потенциала населения, форм долгового и кредитного поведения потребителей представлен в работах российских исследователей - Т.И.Заславской, В.В.Радаева, Р.В.Рывкина и др. Исследование отдельных аспектов финансовой культуры проводилось в трудах В.С.Автомова, Е.М.Авраамовой, Т.Ю.Богомоловой, В.Д.Голикова, А.М.Малолетнева, В.В.Мартыненко, Г.Г.Силласте и др.

В настоящее время финансовая культура и финансовое поведение потребителей выступают предметом изучения различных отраслей научного знания, среди которых наряду с экономической теорией важную роль играют экономическая психология, экономическая социология и др., различающиеся по содержанию теоретических подходов и инструментариев исследования.

Значительный вклад в исследование ипотечных отношений и ипотечного рынка сделан зарубежными (Д.Ван-Хуз, Н.Ордуэй, С.Роуз, М.Равис, Р.Страйк, В.Фабоцци и др.) и отечественными учеными (Н.М.Зеленкова, М.П.Логинов, А.Н.Попов, А.Н.Ужегов, Г.А.Цилина и др.). Теоретическим и историческим основам организации ипотечного кредитования в российском государстве и за рубежом посвящены работы отечественных ученых А.А.Вишневого (вопросы залогового права), Н.Б.Косаревой (анализ опыта развития ипотеки в США, исследование рисков и инструментов ипотечного кредитования), В.А.Кудрявцева, Е.В.Кудрявцевой (основы ипотечного кредитования, опыт зарубежных стран), В.И.Лимаренко (особенности системы ипотечного кредитования за

рубежом, механизмы реализации в России, особенности и проблемы рынка недвижимости). Отдельным аспектам развития ипотечного кредитования в России посвящены работы отечественных ученых В.И.Бусова, А.Н.Ларионова, В.А.Лялина, Г.Г.Матюхина, Н.С.Пастуховой, В.Г.Полякова, В.Н.Рыбина, Л.И.Рябченко, В.В.Смирнова, Д.А.Сергеева, С.Р.Хачатряна и др.

Факторам, влияющим на выбор потребителя на рынке ипотечного жилищного кредитования, посвящены труды Т.А.Аймалетдинова, А.К.Гузанова, Д.Х.Ибрагимова, К.К.Мороз и др.

При наличии значительного числа работ, посвященных содержанию и факторам формирования банковских ипотечных предложений, исследование финансовой культуры как фактора потребительского спроса в данном сегменте финансового рынка носит фрагментарный характер. Нереализованный потенциал в потреблении ипотечных продуктов связан в значительной степени с особенностями современной финансовой культуры российских домохозяйств, что определяет потребность в изучении потребительского спроса в отношении ипотечного кредита как одного из банковских продуктов. Это определило цель, задачи и структуру диссертационной работы.

Цель и задачи диссертации. Цель диссертационной работы состоит в научном обосновании теоретико-методологического подхода к сущности финансовой культуры потребителей, а также в разработке на основе полученных выводов практических рекомендаций относительно инструментов реализации финансовых стратегий домохозяйств на рынке ипотечного жилищного кредитования.

Реализация цели исследования предопределила постановку и решение следующих основных **задач**:

1. Определить сущность финансовой культуры и финансового поведения домохозяйств, представить типологизацию стратегий финансового поведения.
2. Выявить роль финансовой культуры домохозяйств в поступательном развитии экономики.
3. Проанализировать влияние модели финансового поведения домохозяйств на объем и структуру спроса на рынке ипотечного жилищного кредитования.
4. Предложить методику сопоставления программ ипотечного жилищного кредитования банков и небанковских кредитных организаций, основанную на использовании метода экспертных оценок.
5. Разработать теоретико-методический подход к содержанию мер государственного регулирования, направленных на повышение привлекательности ипотечного жилищного кредитования для домохозяйств.

6. Обосновать направления повышения эффективности взаимодействия субъектов рынка ипотечного жилищного кредитования в российских регионах.

Объектом исследования выступает финансовое поведение домохозяйств в сфере ипотечного жилищного кредитования.

Предметом исследования являются социально-экономические и организационно-экономические отношения, возникающие в процессе формирования и реализации стратегий финансового поведения домохозяйств в сфере ипотечного жилищного кредитования в современной российской экономике.

Теоретико-методологической основой диссертационного исследования выступают положения альтернативных экономических школ и течений, среди которых теории кредита, инвестиций, экономического роста, теории банков и банковских систем, теории потребительского поведения, теории институтов и институциональных изменений и др. Многоаспектность предмета исследования предполагает необходимость использования познавательного потенциала различных отраслей научного знания, что обуславливает применение междисциплинарного подхода к решению сформулированных задач. В работе используются общенаучные методы: научное абстрагирование, метод сравнения и аналогий, метод единства исторического и логического и др. Достоверность и обоснованность выводов и практических решений обуславливаются применением специфических методов исследования, среди которых – методы экономико-математического моделирования и статистический анализ (использование средних и относительных величин, индексный метод, корреляционный и регрессионный анализ и др.), а также метод экспертных оценок.

Информационной базой исследования послужили статистические данные и аналитические отчеты Федеральной службы государственной статистики РФ и ее территориальных органов, Министерства экономического развития РФ, Министерства финансов РФ, Министерства финансов Республики Марий Эл (РМЭ), а также аналитические материалы Центрального Банка России (ЦБР), Национального банка РМЭ ЦБР, данные ОАО «Агентство по ипотечному жилищному кредитованию», зарубежных ипотечных ассоциаций, Национального агентства финансовых исследований, Фонда «Общественное мнение» и др.

В ходе подготовки диссертационного исследования изучены законодательные акты и нормативные документы, регламентирующие социально-экономическое развитие РФ и ее регионов, в том числе: Концепция долгосрочного социально-экономического развития РФ на период до 2020 г. (утв. распоряжением Правительства Российской Федерации от 17

ноября 2008 г. № 1662-р), Стратегия развития финансового рынка РФ на период до 2020 г. (утв. распоряжением Правительства РФ от 29 декабря 2008 г. № 2043-р), Основные направления деятельности, направленной на повышение уровня финансовой грамотности населения (утв. приказом Федеральной службы по финансовым рынкам от 24.09.2009 №09-237/пз) и др. В процессе подготовки работы в качестве информационных источников были использованы монографии, коллективные работы, публикации в периодической печати, материалы научно-практических конференций, информационные ресурсы глобальной сети Интернет и др.

Содержание диссертационного исследования соответствует пункту 1. Общая экономическая теория. 1.1. Политическая экономия: структура и закономерности развития экономических отношений; 1.2. Микроэкономическая теория: теория потребительского спроса; взаимозависимость общественного и личного благосостояния Паспорта ВАК Министерства образования и науки РФ специальности 08.00.01 – Экономическая теория; пункту 4. Финансы домохозяйств: 4.1. Теоретические и методологические основы развития частных финансов. 4.9. Поведенческие финансы: личностные особенности и типовое поведение человека при принятии решений финансового характера; пункту 9. Кредитные отношения: 9.3. Развитие инфраструктуры кредитных отношений современных кредитных инструментов, форм и методов кредитования Паспорта ВАК Министерства образования и науки РФ специальности 08.00.10 – Финансы, денежное обращение и кредит.

Научная новизна диссертационной работы состоит в обосновании теоретико-методологического подхода к сущности финансовой культуры потребителей, а также в разработке на основе полученных выводов практических рекомендаций относительно инструментов реализации финансовых стратегий домохозяйств на рынке ипотечного жилищного кредитования, что нашло выражение в следующих положениях.

По специальности 08.00.01 – Экономическая теория:

1. Определена сущность финансовой культуры домохозяйств, которая трактуется как составляющая человеческого капитала, или совокупность общих и специализированных активов, представленных знаниями о субъектно-объектном составе и механизме функционирования финансовых рынков, содержании предлагаемых профессиональными участниками финансовых продуктов и инструментах, а также умениями и навыками их использования с учетом общественных, групповых и индивидуальных нормативных ценностей и последствий осуществления выбора с целью максимизации функции индивидуальной полезности при бюджетном ограничении, что позволило представить финансовое поведение как форму

реализации финансовой культуры, а также представить типологизацию стратегий финансового поведения (стратегия суженного воспроизводства человеческого капитала, стратегия простого воспроизводства человеческого капитала, стратегия расширенного воспроизводства человеческого капитала, стратегия инновационного воспроизводства человеческого капитала) и факторов, влияющих на их формирование (независимые от потребителя – технико-технологические, природно-географические, институциональные, экономические; зависимые от потребителя – социальные, ресурсные).

2. Доказано, что финансовая культура является эндогенным источником поступательного развития экономики, который определяет качество и количество ресурсов как факторы роста, поскольку влияет на норму сбережения и динамику инвестиционных расходов, объем и качество человеческого капитала, при этом низкий уровень финансовой культуры создает предпосылки для формирования институциональных ловушек, препятствующих реализации эффективных инвестиционных стратегий домохозяйств.

3. Обосновано, что объективная потребность в улучшении жилищных условий выступает необходимым условием формирования финансовых стратегий поведения домохозяйств (стратегии расширенного воспроизводства человеческого капитала, стратегии инновационного воспроизводства человеческого капитала), которые в зависимости от состояния финансовой культуры потребителя принимают форму спроса на рынке ипотечного жилищного кредитования, реализуемого в мгновенном, кратко-, средне- или долгосрочном периодах; при этом доказано, что учет профессиональными участниками финансового рынка модели поведения потребителя при решении проблемы оптимизации структуры расходов, обусловленной состоянием элементов финансовой культуры, позволяет повысить объем реализации банковских услуг и способствует накоплению человеческого капитала.

По специальности 08.00.10 – Финансы, денежное обращение и кредит:

4. Предложена методика сопоставления программ ипотечного жилищного кредитования банков и небанковских кредитных организаций, предполагающая использование метода экспертных оценок, влияющих на потребительский выбор факторов (величина процентных ставок, максимальный срок кредита, минимальный первоначальный взнос, кредиты в иностранной валюте, возможность дифференцированных платежей, возможность выбора переменной ставки, лояльность требований к заемщику, транзакционные издержки поиска информации и заключения контракта, гибкость условий программ ипотечного жилищного кредитования, надежность банка), отражение результатов экспертной оценки в вербально-

числовой шкале, определение наиболее предпочтительных для потребителя (заемщика) банковских организаций, продукт которых позволяет оптимизировать кредитную нагрузку.

5. Разработан теоретико-методический подход к содержанию мер государственного регулирования, направленных на повышение привлекательности ипотечного жилищного кредитования для домохозяйств, который включает необходимость определения и применения адаптированного к особенностям регионального образования предельного значения имущественного налогового вычета на приобретение недвижимости, формирования графика налоговых имущественных вычетов, предполагающего распределение общей суммы действующих вычетов между всеми периодами выплаты кредита или установку налогового вычета в процентном соотношении от дохода налогоплательщика на весь срок выплаты кредита.

6. Представлен алгоритм реализации модели «совместных покупок», которая обеспечивает эффективное взаимодействие субъектов рынка ипотечного жилищного кредитования и включает следующие этапы: безвозмездная передача органами местного самоуправления государственной некоммерческой организации (фонду) земельного участка для строительства жилья эконом-класса; проведение конкурса среди строительных организаций на право заключения государственного контракта на выполнение подрядных работ для государственных нужд (государственного контракта) и заключение контракта; поиск и привлечение участников программы среди населения, заключение договора между фондом и банком, проверка потенциальных участников программы на предмет соответствия условиям ипотечного жилищного кредитования и требованиям банка, заключение трехсторонних договоров кредитования между кредитором (банк), заемщиком (участник программы) и получателем денежных средств (фонд); начальный этап строительства жилого дома, финансируемый за счет государственных субсидий, которые подлежат возврату за счет платежей участников; получение участниками ипотечных кредитов, оплата подрядчику строительных работ на основном этапе по государственному контракту; передача жилья участникам программы.

Теоретическая и практическая значимость работы. Основные положения и выводы могут стать основой для дальнейших исследований финансовой культуры домохозяйств как необходимой предпосылки эффективного управления личными финансами, оптимизации соотношения между сбережениями и потреблением, внедрения эффективных стереотипов принятия экономических решений заемщиками на рынке ипотечного жилищного кредитования. Полученные автором научные результаты

являются развитием теории планирования финансов домохозяйств. Предложенные рекомендации могут быть использованы при разработке региональных программ ипотечного жилищного кредитования, организации системы финансового образования и просвещения, направленной на повышение уровня финансовой грамотности всех категорий населения, что обеспечивает повышение экономической безопасности домохозяйств.

Материалы исследования могут быть полезны в процессе подготовки специалистов в области финансов и кредита, государственного управления, а также социальной сферы.

Апробация результатов исследования. Основные положения и выводы диссертационной работы изложены и обсуждены на научно-практических и научно-методических конференциях. Имеется 6 публикаций по теме диссертации общим объемом 3,63 п.л., в том числе 3 статьи в журналах «Вестник Поволжского государственного технологического университета. Серия: экономика и управление», «Вестник НИИ гуманитарных наук при Правительстве Республики Мордовия», рекомендованных ВАК России для опубликования материалов по кандидатским и докторским диссертациям.

Разработанные теоретические и практические рекомендации внедрены и используются в деятельности ООО «Илло-Аудит» в ходе консультирования клиентов и проведения оценки кредитоспособности потенциальных заемщиков, а также в учебном процессе ФГБОУ ВПО «Марийский государственный университет», что подтверждено справками о внедрении.

Структура работы определена на основе цели и задач, поставленных в диссертации. Работа состоит из введения, трех глав, содержащих 9 параграфов, заключения, библиографического списка использованной литературы и приложений.

Во введении обосновывается актуальность темы диссертационной работы, раскрывается степень разработанности проблемы в отечественной и зарубежной экономической литературе, определяются цель и задачи, предмет и объект, методологическая и теоретическая основы, новизна и научно-практическая значимость, представлена апробация результатов исследования и его структура.

В первой главе «Теоретико-методологические основы исследования финансовой культуры домохозяйств» представлен анализ альтернативных трактовок содержания финансовой культуры, обоснован авторский подход к ее сущности, выявлена роль финансовой культуры в повышении уровня благосостояния и экономической безопасности домохозяйств и государства, в обеспечении устойчивости стабильности финансовой системы.

Во второй главе «Особенности функционирования системы ипотечного жилищного кредитования в российских регионах» представлен анализ моделей ипотечного жилищного кредитования, проведено сопоставление программ ипотечного жилищного кредитования, предложена классификация факторов, влияющих на развитие ипотечного жилищного кредитования, сформулированы тенденции развития рынка ипотечного жилищного кредитования в регионах Приволжского федерального округа (ПФО).

В третьей главе «Направления развития системы ипотечного жилищного кредитования в российских регионах» обоснован прогноз изменения показателей функционирования системы ипотечного жилищного кредитования с учетом реализации авторских выводов и рекомендаций, направленных на повышение финансовой культуры домохозяйств как фактора принятия эффективных решений на рынке финансовых продуктов.

В заключении сформулированы основные выводы и результаты диссертационной работы.

II. ОСНОВНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ, ВЫНОСИМЫЕ НА ЗАЩИТУ

По специальности 08.00.01 – Экономическая теория.

1. Определена сущность финансовой культуры домохозяйств, которая трактуется как составляющая человеческого капитала, что позволило представить финансовое поведение как форму реализации финансовой культуры, а также представить типологизацию стратегий финансового поведения и факторов, влияющих на их формирование.

В соответствии с научной гипотезой исследования, финансовая культура домохозяйств трактуется как составляющая человеческого капитала, как совокупность общих (базовые знания о законах и закономерностях функционирования рыночной экономики и финансового рынка; умение принимать домохозяйствами самостоятельные ответственные решения относительно распределения средств потребительского бюджета; навыки экономического поведения, направленного на формирование страховых фондов денежных средств на случай непредвиденных обстоятельств) и специализированных активов (знания особенностей различных финансовых продуктов и услуг, инструментов рынка ценных бумаг и коллективных инвестиций; умение эффективно защищать свои права как инвестора и реализовывать рациональные стереотипы финансового поведения; навыки финансового планирования и разработки стандартизованных контрактов по финансовым продуктам и услугам). Финансовая культура реализуется домохозяйствами с учетом общественных, групповых и индивидуальных нормативных ценностей и последствий осуществления выбора с целью максимизации функции индивидуальной

полезности при существующих бюджетных ограничениях. Это позволяет рассматривать ее как фактор, определяющий пропорции распределения располагаемых доходов между потреблением и сбережениями, а также порядок выбора формы сбережений (банковские депозиты, инвестирование в ценные бумаги и др.). Тем самым, финансовая культура определяет объем и динамику долгосрочных инвестиционных и совокупных расходов, а, следовательно, динамику совокупного продукта общества. Отсутствие полноты информации обуславливает невозможность абсолютно рационального выбора домохозяйств, для которого присущи когнитивные и поведенческие аномалии. В этой связи государство выполняет функцию по имплантации определенного состава ценностных ориентиров в состав нормативных предпочтений домохозяйств, которые стимулируют их к приобретению соответствующих знаний, умений и навыков.

Финансовое поведение домохозяйств определено как форма реализации финансовой культуры, что позволило представить типологизацию стратегий финансового поведения. В рамках предложенной типологизации выделены: стратегия суженного воспроизводства человеческого капитала, стратегия расширенного воспроизводства человеческого капитала, стратегия инновационного воспроизводства человеческого капитала, которые различаются по соотношению доли потребления и сбережений в потребительском доходе, по соотношению доли расходов на общие и специализированные активы в рамках инвестиций в человеческий капитал, по целевой функции потребления (воспроизводственная, стимулирующая, регулирующая, развивающая), а также по соотношению краткосрочных и долгосрочных целей потребления. Роль государства как субъекта проектирования институтов финансовой культуры различается в зависимости от реализуемой модели финансового поведения. В отношении домохозяйств, реализующих стратегию суженного воспроизводства человеческого капитала, целесообразно использовать институты бюджетной и налоговой систем, обеспечивающие возмещение части расходов (например, расходов по оплате процентной ставки ипотечного займа на приобретение (строительство) объектов жилой недвижимости и др.). В отношении домохозяйств, реализующих стратегию расширенного воспроизводства человеческого капитала, целесообразно использовать институты, позволяющие сформировать эффективные стереотипы принятия экономических решений (например, планирование личного бюджета и др.). В отношении домохозяйств, реализующих стратегию инновационного воспроизводства человеческого капитала, целесообразно формировать институты, обеспечивающие принятие рациональных решений в отношении финансовых продуктов и услуг с

учетом ответственности за их последствия (например, институт инвестиционного консультирования розничных инвесторов и др.).

В составе факторов, определяющих содержание и структуру финансовой культуры домохозяйств, выделены следующие факторы: независимые от потребителя - технико-технологические (технологический уклад), природно-географические (территория размещения), экономические (динамика макро- и мезоэкономических индикаторов), институциональные (формальные - нормативная правовая база, неформальные – обычаи, традиции), зависимые от потребителя – социальные (социальный капитал как совокупность коммуникаций, ожидания), ресурсные (доход потребителя, его структура и источники).

2. Доказано, что финансовая культура является эндогенным источником поступательного развития экономики; при этом низкий уровень финансовой культуры создает предпосылки для формирования институциональных ловушек, препятствующих реализации эффективных инвестиционных стратегий домохозяйств.

Неоклассические теории экономического роста рассматривают в качестве факторов изменения совокупного дохода объем капитала и труда, неокейнсианские теории – изменение объема инвестиций. Современное состояние мирового хозяйства свидетельствует о необходимости отказа от предположения о нейтральности значимых переменных экономического роста, которое положено в основу неоклассической и неокейнсианской трактовок, что предполагает признание в качестве эндогенных источников поступательной макроэкономической динамики международной конкуренции и порядка аллокации ресурсов на мегаэкономическом уровне, а также роли институциональной среды.

Проведенное исследование показывает, что финансовая культура выступает эндогенным фактором экономического роста в долгосрочном периоде, что находит отражение в ее воздействии на количественные и качественные характеристики традиционных ресурсов – труда, капитала и земли, определяющих динамику совокупного дохода. Повышение уровня финансовой культуры приводит к накоплению человеческого потенциала, способствует оптимизации соотношения сбережений и потребления, что стимулирует увеличение объема инвестиционных расходов и трансформацию совокупных расходов в эффективный спрос, реализацию стратегии ресурсно-инновационного замещения.

В то же время развитие финансовой культуры может привести к формированию институциональных ловушек, или совокупности формальных и неформальных институтов, которые обуславливают корректировку финансовых стратегий экономических агентов и принятие ими решений, не

соответствующих принципам Парето-оптимальности. В качестве институциональных ловушек в финансовом секторе экономики выступают:

1. Ловушка социально ориентированной политики государства, которая обуславливает высокий объем расходов на социальную сферу, влекущий за собой разбалансированность бюджета и препятствующий реализации эффективных инвестиционных стратегий домохозяйств. При этом домохозяйства, финансовая культура которых адаптирована к содержанию стимулирующей бюджетно-финансовой политики государства, в условиях ухудшения макроэкономической конъюнктуры ограничивают потребительские расходы в ожидании дополнительных государственных расходов, что способствует дальнейшему снижению основных экономических и социальных индикаторов.

2. Ловушка избыточного уровня налогообложения, которая проявляется в превышении транзакционных издержек контрактов в легальном секторе экономики над транзакционными издержками в теневом секторе экономики. Обладающие определенным уровнем финансовой культуры, домохозяйства осуществляют противоправные деяния в сфере налогообложения (налоговые правонарушения и налоговые преступления), что приводит к снижению объема налоговых поступлений в бюджет государства.

3. Ловушка субъективного восприятия уровня финансовой культуры, которая проявляется в существенных различиях между объективным состоянием и субъективной оценкой финансовой грамотности домохозяйств, углубляющихся по мере развития финансового рынка, что приводит к обоснованным решениям в отношении финансовых продуктов и услуг.

4. Кредитная ловушка (запрет на изменения условий кредитного договора после его подписания, запрет на погашение кредита и др.).

Наличие подобных институциональных ловушек способствует ухудшению макроэкономических индикаторов, поскольку препятствует сбалансированности бюджетной системы, инициирует ускорение инфляционных процессов, рост процентных ставок, повышение уровня рисков и др. Преодоление неэффективности институтов (институциональных ловушек) предполагает наряду с мерами, направленными на повышение финансовой культуры, необходимость создания предпосылок для роста транзакционных издержек их функционирования и снижения трансформационных издержек перехода к иной модели поведения для домохозяйств (например, усиление ответственности за налоговые правонарушения и преступления при одновременном проведении мероприятий, направленных на формирование у домохозяйств знаний норм налогового законодательства).

3. Обосновано, что объективная потребность в улучшении жилищных условий выступает необходимым условием формирования финансовых стратегий поведения домохозяйств, которые в зависимости от состояния финансовой культуры потребителя принимают форму спроса на рынке ипотечного жилищного кредитования.

В качестве одного из достаточных условий трансформации объективной потребности в улучшении жилищных условий в спрос на рынке ипотечного жилищного кредитования, реализуемый в мгновенном, кратко-, средне- или долгосрочном периодах, является финансовая культура домохозяйства, которая выступает фактором эффективности информсента контрактов с участием профессиональных участников финансового рынка, обуславливает снижение уровня асимметрии информации, способствует повышению лояльности среди потенциальных и реальных клиентов, что находит выражение в доверии по отношению к банкам и небанковским кредитным организациям. В свою очередь, росту уровня финансовой культуры заемщиков-залогодателей способствуют развитие рынка ипотечного жилищного кредитования, повышение реальных доходов населения, обеспечивающих доступ к качественным образовательным услугам и услугам финансового консультирования. Факторами, стимулирующими повышение уровня финансовой культуры заемщиков-залогодателей, выступают: повышение уровня мобильности населения и уровня его урбанизации, потребительские ожидания (социальный оптимизм), трансформация иерархии целей осуществляемых сбережений и предпочтение покупки жилья как способа сбережения, изменение предпочтений в части способа изменения жилищных условий, становление системы страхования рисков ипотечного кредитования. Значительную роль в формировании финансовой культуры выступают институты финансового рынка в целом и рынка ипотечного жилищного кредитования как его сегмента, рынка образовательных услуг, рынка недвижимости и др.

Согласно данным НАФИ, в качестве источника денежных средств, необходимых для улучшения жилищных условий, отечественные домохозяйства в равной степени рассматривают собственные средства и ипотечный кредит, при этом значимость второго источника выросла в период с 2010 по 2013 гг., что нашло отражение в увеличении доли потребителей - потенциальных ипотечных заемщиков - с 18% до 36%². Исследование потребительских предпочтений ипотечных заемщиков позволяет выделить в их числе тех, кто сделал выбор в пользу покупки объекта жилой недвижимости с использованием ипотечного кредита на основе длительного

² По данным Национального агентства финансовых исследований [Электронный ресурс]. Режим доступа: <http://nacfin.ru/about/>. Проверено на 15.05.2014

изучения условий кредитования; спонтанных ипотечных заемщиков; носителей потенциального спроса и домохозяйства, предпочтения которых не определены. Две последние группы домохозяйств составляют объект конкурентной борьбы банков и небанковских кредитных организаций. Повышение уровня финансовой культуры домохозяйств позволяет: в отношении первой и второй групп потребителей ипотечного продукта снизить транзакционные издержки поиска информации, транзакционные издержки ведения переговоров и заключения контракта; в отношении третьей группы потребителей – трансформировать потенциальный спрос на ипотечный продукт в фактический спрос; в отношении четвертой группы потребителей – сформировать потенциальный и фактический спрос. В качестве субъектов, проектирующих институты финансовой культуры, наряду с государством, выступают субъекты предпринимательства, в том числе банки и небанковские кредитные организации.

По специальности 08.00.10 – Финансы, денежное обращение и кредит.

4. Предложена методика сопоставления программ ипотечного жилищного кредитования банков и небанковских кредитных организаций, предполагающая использование метода экспертных оценок влияющих на потребительский выбор факторов.

Результаты сравнительного анализа программ, предлагаемых кредитными организациями Республики Марий Эл, который был проведен с использованием метода экспертных оценок факторов, влияющих на потребительский выбор, представлен в таблице 1. В качестве первоначального балла, присвоенного каждой организации, принято значение процентной ставки по кредиту, определенной ипотечным договором жилищного кредитования с первоначальным взносом 30% от стоимости объекта недвижимости со сроком кредитования 15 лет и прочих общих условиях. Реализация предложенной методики предполагает учет особенностей банковской программы ипотечного кредитования посредством корректировок первоначального балла с использованием предложенных коэффициентов, различающихся в зависимости от анализируемого показателя.

Использование данной методики позволяет потенциальным заемщикам объективно оценивать свою кредитную нагрузку и принимать эффективное экономическое решение относительно выбора кредитного продукта.

Таблица 1

**Сравнительный анализ программ ипотечного жилищного кредитования банков и небанковских кредитных организаций
в Республике Марий Эл**

	Величина процентных ставок (исходный балл)	Прочие условия выдачи кредита										Лояльность требований к заемщику	Отсутствие "подводных камней" и сложностей в процессе оформления и пользования кредитом		Гибкость условий кредитных программ и их разнообразие	Надежность банка				Итоговый балл после применения корректировок
	Процентная ставка по стандартному кредиту - на общих условиях, готовое жилье, с первоначальным взносом 30% на 15 лет	Максимальный срок кредита, лет	Корректировка	Минимальный первоначальный взнос, %	Корректировка	Кредиты в валюте	Корректировка	Возможность дифференц. выплат	Корректировка	Возможность выбора переменной ставки	Корректировка	Корректировка	Особенность	Корректировка	Корректировка	Активы банка, трлн. руб.	Корректировка	Известность и репутация (по десятибалльной шкале)	Корректировка	
1. ОАО «Россельхозбанк»	12,25	25	1,00	15	1,03	+	1,00	+	0,90	-	1,00	1,05		1,00	1,05	1,7	1,00	7	1,05	13,15
2. ОАО «Газпромбанк»	12,95	30	1,00	15	1,03	+	1,00	+	0,90	-	1,00	1,00	без страх. жизни проц. ставка выше	1,10	0,95	3,1	1,00	8	1,05	13,17
3. ЗАО «ВТБ 24»	13,55	50	0,95	10	1,00	+	1,00	-	1,00	+	0,95	1,00	без страх. жизни проц. ставка выше	1,10	0,95	1,7	1,00	8	1,05	13,42
4. ОАО «Сбербанк России»	13,50	30	1,00	10	1,00	+	1,00	-	1,00	-	1,00	1,00		1,00	1,00	14,3	1,00	10	1,00	13,50
5. ОАО АКБ «Росбанк»	12,85	25	1,00	15	1,03	+	1,00	-	1,00	+	0,95	1,05	без страх. жизни проц. ставка выше	1,15	0,90	0,7	1,02	4	1,07	14,91
6. Фонд жилья и ипотеки (ОАО «АИЖК»)	12,15	30	1,00	10	1,00	-	1,05	-	1,00	+	0,95	1,10		1,00	1,05	-	1,02	7	1,05	14,99
7. ОАО «Ак Барс» Банк	13,00	20	1,02	10	1,00	-	1,05	-	1,00	-	1,00	1,00	без страх. жизни проц. ставка выше	1,10	0,90	0,3	1,02	6	1,07	15,04
8. ОАО «Уралсиб»	13,50	30	1,00	10	1,00	-	1,05	-	1,00	-	1,00	0,95	без страх. жизни проц. ставка выше	1,10	1,10	0,4	1,02	3	1,07	17,78
9. ОАО АКБ «Связь-Банк»	12,00	30	1,00	20	1,06	-	1,05	-	1,00	-	1,00	1,05	без страх. жизни проц. ставка выше	1,15	1,05	0,3	1,02	5	1,07	18,48
10. ОАО «МДМ Банк»	15,00	5	1,10	10	1,00	-	1,05	-	1,00	+	0,95	0,90	без страх. жизни проц. ставка выше	1,15	1,10	0,3	1,02	5	1,07	20,45
11. ООО «КамКомБанк»	14,50	15	1,05	30	1,10	-	1,05	-	1,00	-	1,00	1,00	без страх. жизни проц. ставка выше	1,10	1,00	0,1	1,02	3	1,07	21,11

5. Разработан теоретико-методический подход к содержанию мер государственного регулирования, направленных на повышение привлекательности ипотечного кредитования для домохозяйств.

Одной из мер государственного регулирования, направленного на повышение привлекательности ипотечного жилищного кредитования для домохозяйств в РФ, выступает имущественный налоговый вычет, предусмотренный статьей 220 Налогового кодекса РФ (в редакции Федерального закона от 23.07.2013 № 212-ФЗ). Проведенный анализ показывает, что срок действия налогового вычета в преобладающем числе случаев значительно меньше срока действия ипотечного договора жилищного кредитования. Равенство или превышение срока действия налогового вычета над сроком выплат по кредиту возможно лишь при высоком первоначальном взносе (более 70% от стоимости объекта недвижимости) и небольшом сроке действия договора (5-7 лет). Однако подобная категория заемщиков-залогодателей - собственников приобретенного жилья составляет незначительную часть от общего числа потребителей данного кредитного продукта. Таким образом, кредитная нагрузка домохозяйств при существующем налоговом режиме находится в прямой зависимости от стоимости объекта недвижимости и размера процентных выплат по кредиту, но не определяется уровнем дохода заемщика. В этой связи представляется целесообразной установка на региональном уровне предельного значения имущественного налогового вычета с учетом средней стоимости квартиры площадью 60 кв. м, а также проведение переоценки данного значения каждые 3 года. Необходимость подобной меры вызвана значительными различиями в уровне цен на недвижимость в различных регионах. Так, по данным на 1.06.2013 г. в Республике Марий Эл средняя стоимость подобного объекта жилой недвижимости составляла 2,3 млн. руб., в среднем по РФ – 3,5 млн. руб., в Москве – около 10 млн. руб.³

Проведенное исследование показывает необходимость разработки графика налоговых вычетов, согласно которому получение налоговых льгот будет осуществляться в течение всего срока кредитования, а не только в его начале. Это может быть реализовано на основе распределения общей суммы действующих вычетов между всеми периодами выплаты кредита (вариант 1) или на основе установки налогового вычета в процентном соотношении от дохода налогоплательщика на весь срок выплаты кредита (вариант 2). В таблице 2 представлен результат использования предложенных подходов при

³ По данным Национального агентства финансовых исследований [Электронный ресурс]. Режим доступа: <http://nacfin.ru/about/>. Проверено на 15.05.2014.

заработной плате заемщика-залогодателя 34 800 рублей (налоговая база 40 000 рублей) и сроке ипотечного кредитования 15 лет (180 месяцев).

Таблица 2

Прогнозируемые изменения объема кредитной нагрузки за счет внесения изменений в содержание налоговых льгот при ипотечном жилищном кредитовании

		Текущая система	Вариант 1	Вариант 2
Налоговая база (доход заемщика), тыс. руб.		40		
Налоговый вычет, тыс. руб.		3532,9	3532,9	50% от дохода
Снижение объема кредитной нагрузки за счет налоговых вычетов по периодам, тыс. руб.	1	5,2	2,2	2,6
	2	5,2	2,2	2,6
	3	5,2	2,2	2,6

	179	0	2,2	2,6
	180	0	2,2	2,6
Снижение объема кредитной нагрузки за счет налоговых вычетов, тыс. руб.		394,3	394,3	468,0

Преимуществом второго варианта является решение проблемы нейтрализации инфляционных последствий для бюджета домохозяйств, поскольку сумма экономии увеличивается по мере индексации заработной платы. При этом заемщик-залогодатель владеет информацией о размере денежной суммы, на которую увеличиваются его номинальные доходы (заработная плата) в течение всего срока погашения кредита (для первого варианта – фиксированный прирост, для второго – в процентном отношении к его доходу).

Анализ результатов применения налоговых льгот, предусмотренных для заемщиков-залогодателей - собственников приобретенного жилья, показывает, что их низкая результативность - как фактора, стимулирующего спрос домохозяйств на ипотечные кредитные продукты - обусловлена в значительной степени низким уровнем финансовой культуры населения. Получение выгоды от использования действующих налоговых льгот равносильно для заемщиков-залогодателей снижению ставки по кредиту на 3-3,5 процентных пункта, что не учитывается в рамках потребительского выбора. В целях повышения эффективности использования потенциала налоговых льгот и роста привлекательности ипотечного продукта для потребителя представляется необходимой организация оперативной юридической и финансовой консультации населения по вопросам взаимодействия с кредитными организациями (постоянная информационная и консультативная поддержка потенциальных заемщиков) с использованием

Интернет-ресурсов органов государственной власти и профессиональных участников ипотечного жилищного кредитования, инструментов государственно-частного партнерства, пересмотр федерального государственного образовательного стандарта в области экономических и юридических дисциплин с учетом необходимости углубленного изучения механизмов функционирования финансового рынка и др.

Стимулированию спроса на ипотечный продукт может способствовать изменение механизма взаимодействия между государством, кредитными организациями и заемщиками-залогодателями, который должен включать: передачу кредитными организациями данных о выданных ипотечных кредитах в ЦБ РФ, на основе которых устанавливается размер возмещения за отчетный период, полагающийся к передаче из бюджета в рамках реализации программы государственного регулирования рынка ипотечного жилищного кредитования каждой из организаций; распределение суммы возмещения ЦБ РФ между кредитными организациями. Это позволит снизить значение процентной ставки по ипотечным кредитам для заемщика на 3 процентных пункта за счет государственного бюджета и повысить доступность ипотечного продукта.

6. Представлен алгоритм реализации модели «совместных покупок», которая обеспечивает эффективное взаимодействие субъектов рынка ипотечного жилищного кредитования.

Анализ показывает, что стоимость материалов и строительно-монтажных работ составляет около 40% конечной рыночной стоимости объекта недвижимости. Для снижения рыночной стоимости объекта жилой недвижимости представляется необходимой разработка модели взаимодействия субъектов инвестиционно-строительной отрасли, финансового рынка и органов государственного управления, которая функционирует в соответствии с принципами долевого строительства и «совместных покупок», предполагает ограничение числа участвующих в процессе организаций и возложение функций координации на уполномоченную государственную некоммерческую организацию. В Республике Марий Эл в предлагаемой модели в роли такой организации может выступать действующий «Фонд жилья и ипотеки РМЭ» (далее - Фонд). Целевой аудиторией программы, предполагающей использование предложенной модели, выступают группы населения со средним доходом и доходом ниже среднего, нуждающиеся в скорейшем улучшении жилищных условий. Согласно прогнозным расчетам, стоимость объектов жилой недвижимости в рамках реализации данной модели будет ниже рыночной

стоимости примерно на 40%. Алгоритм реализации модели включает следующие этапы:

1. Разработка государственной программы долевого строительства в соответствии с принципами предложенной модели; предоставление потенциальным потребителям кредитных продуктов информации о содержании механизма взаимодействия на рынке ипотечного жилищного кредитования, что позволяет сформировать определенные стандарты мышления и рационализировать стереотипы массового финансового поведения; безвозмездная передача органами государственного управления Фонду земельного участка; проведение конкурса среди строительных организаций на право заключения государственного контракта на выполнение подрядных работ для государственных нужд (государственного контракта) и заключение контракта; составление застройщиком проектной документации, проведение подготовительных работ на участке, подведение коммуникаций и прочие работы, связанные с подготовкой участка к основному процессу строительства. Средства, полученные Фондом (заказчиком) из государственного бюджета за счет субсидий и затраченные на данном этапе, подлежат возврату из общей суммы платежей участников программы, которые вносятся перед основным этапом строительства.

2. Заключение соглашения между фондом и банком, в соответствии с которым последний получает исключительное право на представление ипотечного жилищного кредита участникам программы. Заключение трехсторонних договоров кредитования между кредитором (банк), заемщиком (участник программы) и получателем денежных средств (фонд). Предпроектный этап завершается заключением предварительных договоров с потенциальными заемщиками-залогодателями, что выступает гарантией формирования необходимого фонда денежных средств и трансформации потенциального спроса в фактический спрос. На первоначальном этапе в качестве обеспечения по кредиту выступает залог имущественных прав (требований) по договору участия в долевом строительстве, после сдачи объекта в эксплуатацию – залог объекта жилой недвижимости. Денежные средства заемщиков поступают в Фонд и направляются в государственный бюджет для компенсации полученной субсидии, а также используются для финансирования деятельности фонда и для оплаты в рамках договора строительного подряда.

3. Строительство объекта жилой недвижимости.

4. Передача жилья участникам программы, при этом фонд оказывает помощь в оформлении документов, тем самым возлагая на себя часть

функций риэлтерских организаций. На рисунке 1 показаны статьи затрат, за счет которых снижается стоимость объекта жилой недвижимости.



Рис. 1. Статьи затрат, за счет которых снижается стоимость объекта жилой недвижимости

В соответствии с проведенным в диссертационном исследовании расчетом, в рамках реализации ипотечного договора жилищного кредитования с первоначальным взносом 30% от стоимости объекта недвижимости со сроком кредитования 15 лет, процентной ставкой 13% годовых при стоимости объекта недвижимости 2300 тыс. руб., общая сумма выплат по кредиту составит 3188 тыс. руб. Снижение стоимости объекта недвижимости в рамках реализации предложенной программы на 920 тыс. руб. позволит снизить выплаты по ипотечному договору жилищного кредитования на 1278,8 тыс. руб., что сопоставимо со снижением процентной ставки по кредиту на 10 процентных пунктов. Снижение цен на жилье приведет к увеличению числа потребителей ипотечного продукта банка. В таблице 3 показана динамика численности потенциальных потребителей ипотечного продукта банка в результате изменения механизма взаимодействия участников рынка ипотечного жилищного кредитования и органов государственного управления. При расчете принято допущение, что срок кредитования составляет 15 лет, ставка – 13%, а ежемесячный платеж по кредиту не может превышать 40% совокупного дохода семьи.

Таблица 3

**Возможность приобретения квартиры в ипотеку различными
экономическими группами населения.**

Имеющийся первоначальный взнос, тыс. руб.	Сумма ежемесячного платежа при различной стоимости объекта недвижимости, тыс. руб.		Совокупный доход семьи, тыс. руб.									
			15	20	25	30	35	40	45	50	55	60
200	26,6	14,9	Не могут приобрести ни одну из квартир									
300	25,3	13,7										
400	24,0	12,4										
500	22,8	11,1	Могут приобрести квартиру по цене 1,38 млн. руб.									
600	21,5	9,9										
700	20,2	8,6										
800	19,0	7,3										
900	17,7	6,1	Могут приобрести квартиру по цене 2,30 млн. руб.									
1000	16,4	4,8										

Согласно данным таблицы 3, реализация сформулированных предложений, направленных на изменение механизма взаимодействия участников рынка ипотечного жилищного кредитования и органов государственного управления, расширит круг потенциальных заемщиков. Возможность воспользоваться ипотечным кредитом получают не только те домохозяйства, которые не могли этого сделать по причине низкого дохода, но и те, кто не располагал достаточной суммой для первоначального взноса.

Таким образом, повышение финансовой культуры домохозяйств с учетом их потребностей, особенностей формирования бюджетных ограничений конкретных целевых групп населения является необходимой предпосылкой выполнения государственных программ, направленных на снижение нагрузки по обслуживанию кредитов в рамках реализации ипотечных договоров, повышение качества жизни населения и формирования долгосрочного инвестиционного спроса.

III. ОСНОВНЫЕ ПУБЛИКАЦИИ ПО ТЕМЕ ДИССЕРТАЦИИ

Статьи в изданиях, рекомендованных ВАК:

1. Зеленева А.Ю. Структура и субъекты рынка ипотечного жилищного кредитования // Вестник Марийского государственного технического университета. Серия: Экономика и управление. 2011. Вып. 3. С. 106-113. 0,94 п.л.

2. Зеленева А.Ю. Основные факторы, препятствующие развитию ипотечного жилищного кредитования и их влияние на конечную стоимость

ипотечного продукта// Вестник НИИ гуманитарных наук при Правительстве Республики Мордовия. 2013. Вып. 4. С. 30-38. 0,65 п.л.

3. Зеленева А. Ю. Анализ основных факторов, влияющих на развитие рынка ипотечного кредитования в Республике Марий Эл // Вестник Поволжского государственного технологического университета. Экономика и управление / Йошкар-Ола, 2013. Вып. 2. С. 78-86. 1,12 п. л.

**Монографии, публикации в журналах и сборниках научных трудов,
материалах конференций**

4. Зеленева А.Ю. Классификация основных факторов, препятствующих развитию ипотечного кредитования // В кн.: Инновационная модель развития экономики: материалы межрегиональной научно-практической конференции с международным участием. Йошкар-Ола: Мар. гос. ун-т, 2011. Вып. 18. С. 216-218. 0,26 п.л.

5. Зеленева А.Ю. Роль и место ипотечного кредитования в современной системе жилищного обеспечения // В кн.: Актуальные решения современной науки: сборник научных работ аспирантов. Йошкар-Ола: Мар. гос. ун-т, 2011. Вып. 2. С. 206-210. 0,34 п.л.

6. Зеленева А.Ю. Стимулирование развития механизма ипотечного кредитования в Республике Марий Эл на организационно-правовом уровне // В кн.: Актуальные решения современной науки: сборник научных работ аспирантов. Йошкар-Ола: Мар. гос. ун-т, 2012. Вып. 3. С. 214-220. 0,32 п.л.